



ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18, тел:(4932) 32-97-09, факс: (4932) 32-72-37, e-mail: dui@ivreg.ru

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Департаменте управления имуществом Ивановской области

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ № 15

Дата проведения: 16.02.2022

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

Комиссия в составе:

Председатель комиссии:

Рощин Сергей Юрьевич - начальник Департамента управления имуществом Ивановской области.

Члены комиссии:

Фабрициев Сергей Алексеевич - общественный помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ивановской области;

Малыгина Альбина Раисовна - заместитель директора ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ивановской области;

Астраханцев Геннадий Викторович - представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Ивановской области.

Иванова Ольга Викторовна – оценщик

Федорин Алексей Юрьевич - заместитель председателя Ивановского регионального отделения «ОПОРА РОССИИ».

Секретарь Комиссии:

Шувалов Филипп Вячеславович – начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки».

1) Комиссия рассмотрела заявление от 20.01.2022 № ДУИ-189-22 [REDACTED], об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:88, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, 15 км а/д Иваново-Родники, в районе д. Малинки, строение 1 (далее – объект недвижимости).

Основание - установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление):

№ п/п	Кадастровый номер	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость и рассчитана рыночная стоимость	Оспариваемая кадастровая стоимость, руб.	Размер рыночной стоимости, руб.	Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости
1	37:05:021323:88	01.01.2020	11 688 652,71	3 044 000	74%

Отчет об оценке рыночной стоимости от 20.01.2022 № 17/01-22 (далее – отчет об оценке), составлен оценщиком [REDACTED] (член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 16.01.2012 № 0557).

В результате рассмотрения заявления комиссией УСТАНОВЛЕНО:

Содержание отчета об оценке рыночной стоимости от 20.01.2022г № 17/01-22, приложенного к заявлению, не соответствует требованиям, установленным статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в следующем:

1. Приведенные в отчете об оценке №17/01-22 от 20.01.2022г. сведения не соответствуют порядку, указанному в пункте 8 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года (далее по тексту – ФСО № 3).

2. В нарушении ст. 11 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. Отсутствует точное описание объекта оценки:

А) Корректировка на местоположение применена не верно (страница отчёта 42), не соответствует таблице приведенной в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. на странице 81.

Б) На странице 42 отчета №17/01-22 приведена излишняя информация об объектах сельскохозяйственных предприятий, организация, учреждений АПК;

В) Отсутствуют обоснования и расчеты применения корректировки по местоположению (страница 42);

Г) Отсутствуют корректировки на наличие коммуникаций. У объекта оценки отсутствуют коммуникации. У объекта-аналога №1 есть электричество.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:88, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, 15 км а/д Иваново-Родники, в районе д. Малинки, строение 1в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Федорин Алексей Юрьевич	Против
Фабрициев Сергей Алексеевич	Против
Малыгина Альбина Раисовна	Против
Иванова Ольга Викторовна	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	Против

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:88, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, 15 км а/д Иваново-Родники, в районе д. Малинки, строение 1.

На момент голосования самоотводов не заявлено.

2) Комиссия рассмотрела заявление от 27.01.2022 № ДУИ-286-22 [REDACTED], об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216, расположенных по адресу: Ивановская область, Лухский район, (далее – объект недвижимости).

Основание - установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление):

№ п/п	Кадастровый номер	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость и рассчитана рыночная стоимость	Оспариваемая кадастровая стоимость, руб.	Размер рыночной стоимости, руб.	Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости
1	37:10:010422:207	01.01.2020	3 434 819,76	1 750 000	49,1%
2	37:10:010422:214	01.01.2020	2 912 754,92	1 484 000	49,1%
3	37:10:010422:216	01.01.2020	4 452 845,88	2 268 000	49,1%

Отчет об оценке рыночной стоимости от 08.11.2021 № 08/11-21 (далее – отчет об оценке), составлен оценщиком [REDACTED] (член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 16.01.2012 № 0557).

В результате рассмотрения заявления комиссией УСТАНОВЛЕНО:

1. Недостоверность, противоречивость сведений, содержащихся в Отчете:

- Стр.39 Отчета об оценке №08/11-21;
- Стр.63 Отчета об оценке №08/11-21;
- Стр.64 Отчета об оценке №08/11-21;
- Стр.65 Отчета об оценке №08/11-21;

Принятая оценщиком в расчет дата предложения к продаже аналога №3 (май.2016), не соответствует фактической дате публикации предложения, указанной в объявлении о продаже: май.2019. Соответственно оценщиком неверно определены период индексации и значение корректировки к цене аналога №3, которая применяется в расчетах и влияет на полученный итоговый результат стоимости объекта оценки (его частей).

В данном случае оценщиком нарушены требования:

- п.3 ФСО №3 (отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения);

- п.5 ФСО №3 (содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке)).

2. Нарушение требований ФСО №7 к заданию на оценку объекта недвижимости в части обязательности изложения информации, дополнительной к указанной в п.17 ФСО № 1:

- Стр.4 Отчета об оценке №08/11-21;

Оценщиком, в указанном пункте задания на оценку, не описан должным образом состав объекта оценки, не указаны сведения, достаточные для идентификации объекта оценки и каждой из его частей.

В данном случае оценщиком нарушены требования:

- п.8 ФСО №7 (задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1 информацию: состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)).

3. Неполное (неточное) описание объекта оценки.

- Стр.16 Отчета об оценке №08/11-21;

Оценщик в качестве существенных элементов сравнения выделяет «удаленность относительно областного центра», «удаленность от пунктов реализации с/х продукции», однако при описании объекта оценки данные характеристики объекта оценки не указаны.

В данном случае оценщиком нарушены требования:

- ст.11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в отчете должно быть указано: точное описание объекта оценки).

4. Неполный перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения (в части объявлений о продаже аналогичных объектов).

- Стр.14 Отчета об оценке №08/11-21;
- Стр.65 Отчета об оценке №08/11-21;

Отсутствует ссылка на сайт <https://ivano-vo.move.ru/>, являющийся источником информации по аналогу №3, что противоречит смыслу указанного оценщиком п.3

перечня использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а именно: «3. Объявление о продаже аналогичных объектов, сайты».

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объектов недвижимости - земельных участков с кадастровыми номерами 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216 расположенных по адресу: Ивановская область, Лухский район, в размере их рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Федорин Алексей Юрьевич	Против
Фабрициев Сергей Алексеевич	Против
Малыгина Альбина Раисовна	Против
Иванова Ольга Викторовна	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	Против

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216, расположенных по адресу: Ивановская область, Лухский район.

На момент голосования самоотводов не заявлено.

В соответствии с частью 22 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

(подпись)

Рощин С.Ю.

(фамилия, инициалы)



ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18, тел:(4932) 32-97-09, факс: (4932) 32-72-37, e-mail: dui@ivreg.ru

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Департаменте управления имуществом Ивановской области

ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ КОМИССИИ № 14

Дата проведения: 16.02.2022

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: с использованием видеоконференцсвязи.

Присутствовали:

Председатель Комиссии:

Рощин Сергей Юрьевич - начальник Департамента управления имуществом Ивановской области.

Члены Комиссии:

Фабрициев Сергей Алексеевич - общественный помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ивановской области;

Малыгина Альбина Раисовна - заместитель директора ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ивановской области;

Астраханцев Геннадий Викторович - представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Ивановской области.

Иванова Ольга Викторовна - оценщик.

Федорин Алексей Юрьевич - заместитель председателя Ивановского регионального отделения «ОПОРА РОССИИ».

Секретарь Комиссии:

Шувалов Филипп Вячеславович – начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки».

Присутствующие:

_____ – представитель: _____
действующий по доверенности от 30.12.2021; _____
действующий по доверенности от 09.11.2021.

Повестка заседания:

1. Рассмотрение заявления _____, по основанию установления в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:88, расположенного по адресу: Ивановская

область, Ивановский район, 15 км, а/д Иваново-Родники, в районе д. Малинки, строение 1, его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

2. Рассмотрение заявления [REDACTED], по основанию установления в отношении объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216, расположенных по адресу: Ивановская область, Лухский район, их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость;

Вопрос 1

Рассмотрели:

Заявитель	[REDACTED]
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:88 кадастровой стоимости в размере рыночной 3 044 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:05:021323:88, адрес: Ивановская область, Ивановский район, 15 км, а/д Иваново-Родники, в районе д. Малинки, строение 1;
Объекты недвижимости	Земельные участки
Кадастровая стоимость, руб.	37:05:021323:88 – 11 688 652,71рублей;

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 14.02.2022 № 114 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 37:05:021323:88 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Шувалова Ф. В.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. Приведенные в отчете об оценке №17/01-22 от 20.01.2022г. сведения не соответствуют порядку, указанному в пункте 8 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года (далее по тексту – ФСО № 3).

2. В нарушении ст. 11 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. Отсутствует точное описание объекта оценки:

А) Корректировка на местоположение применена не верно (страница отчёта 42), не соответствует таблице приведенной в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. на странице 81.

Б) На странице 42 отчета №17/01-22 приведена излишняя информация об объектах сельскохозяйственных предприятий, организация, учреждений АПК;

В) Отсутствуют обоснования и расчеты применения корректировки по местоположению (страница 42);

Г) Отсутствуют корректировки на наличие коммуникаций. У объекта оценки отсутствуют коммуникации. У объекта-аналога №1 есть электричество.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:88, в размере его рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Федорин Алексей Юрьевич	Против
Фабрициев Сергей Алексеевич	Против
Малыгина Альбина Раисовна	Против
Иванова Ольга Викторовна	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	Против

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:88, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, 15 км а/д Иваново-Родники, в районе д. Малинки, строение 1.

Вопрос 2**Рассмотрели:**

Заявитель	[REDACTED]
Основание	- установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:207 кадастровой стоимости в размере рыночной 1 750 000 рублей; - установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:214 кадастровой стоимости в размере рыночной 1 484 000 рублей; - установление в отношении объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:216 кадастровой стоимости в размере рыночной 2 268 000 рублей;
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216, адрес: Ивановская область, Лухский район.
Объект недвижимости	Земельные участки
Кадастровая стоимость, руб.	37:10:010422:207– 3 434 819,76 рублей; 37:10:010422:214 - 2 912 754,92 рублей; 37:10:010422:216 - 4 452 845,88 рублей.

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 14.02.2022 № 114 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Члена Комиссии Иванову О.В:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией выявлены следующие замечания:

1. Недостоверность, противоречивость сведений, содержащихся в Отчете:

- Стр.39 Отчета об оценке №08/11-21;
- Стр.63 Отчета об оценке №08/11-21;
- Стр.64 Отчета об оценке №08/11-21;
- Стр.65 Отчета об оценке №08/11-21;

Принятая оценщиком в расчет дата предложения к продаже аналога №3 (май.2016), не соответствует фактической дате публикации предложения, указанной в объявлении о продаже: май.2019. Соответственно оценщиком неверно определены период индексации и значение корректировки к цене аналога №3, которая применяется в расчетах и влияет на полученный итоговый результат стоимости объекта оценки (его частей).

В данном случае оценщиком нарушены требования:

- п.3 ФСО №3 (отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения);
- п.5 ФСО №3 (содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке)).

2. Нарушение требований ФСО №7 к заданию на оценку объекта недвижимости в части обязательности изложения информации, дополнительной к указанной в п.17 ФСО № 1:

- Стр.4 Отчета об оценке №08/11-21;

Оценщиком, в указанном пункте задания на оценку, не описан должным образом состав объекта оценки, не указаны сведения, достаточные для идентификации объекта оценки и каждой из его частей.

В данном случае оценщиком нарушены требования:

- п.8 ФСО №7 (задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1 информацию: состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)).

3. Неполное (неточное) описание объекта оценки.

- Стр.16 Отчета об оценке №08/11-21;

Оценщик в качестве существенных элементов сравнения выделяет «удаленность относительно областного центра», «удаленность от пунктов реализации с/х продукции», однако при описании объекта оценки данные характеристики объекта оценки не указаны.

В данном случае оценщиком нарушены требования:

- ст.11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в отчете должно быть указано: точное описание объекта оценки).

4. Неполный перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения (в части объявлений о продаже аналогичных объектов).

- Стр.14 Отчета об оценке №08/11-21;
- Стр.65 Отчета об оценке №08/11-21;

Отсутствует ссылка на сайт <https://ivanovo.move.ru/>, являющийся источником информации по аналогу №3, что противоречит смыслу указанного оценщиком п.3 перечня использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а именно: «3. Объявление о продаже аналогичных объектов, сайты».

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216 в размере их рыночной стоимости:

Рощин Сергей Юрьевич	Против
Федорин Алексей Юрьевич	Против
Фабрициев Сергей Алексеевич	Против
Малыгина Альбина Раисовна	Против
Иванова Ольга Викторовна	Против
Астраханцев Геннадий Викторович	Против

Решение принято большинством голосов.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости – земельных участков с кадастровыми номерами 37:10:010422:207, 37:10:010422:214, 37:10:010422:216, расположенного по адресу: Ивановская область, Лухский район.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 16.02.2022 № 114 на 2 л. в 1 экз;
2. Письмо Администрации Ивановского муниципального района Ивановской области от 08.02.2022 № 817-03 на 1 л. в 1 экз;
3. Письмо Администрации Лухского муниципального района Ивановской области от 03.02.2022 № 217 на 1 л. в 1 экз;
4. Замечания к отчёту №08/11-21 Ивановой О.В. на 6 л. в 1 экз.
5. Справка о замечаниях, связанных с определением рыночной стоимости земельных участков, в отношении которых поданы заявления в комиссию по рассмотрению споров на 2 л. в 1 экз.

Председатель комиссии

(подпись)

Рощин С.Ю.

(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии

(подпись)

Шувалов Ф. В.

(фамилия, инициалы)



Департамент управления имуществом Ивановской области

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ИВАНОВСКОЙ
ОБЛАСТИ «ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ»**

153012, г. Иваново, ул. Суворова, 44, кабинет 32, тел. (4932) 70-01-21, E-mail: sklad@ko32.ru

от 14.02. 2022 г. № 115
(на № _____)

Начальнику Департамента
управления имуществом
Ивановской области
Председателю комиссии по
рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости

С.Ю. Рощину

пер. Пограничный, д.18
г. Иваново 153002

О направлении пояснений, связанных
с определением кадастровой стоимости

Уважаемый Сергей Юрьевич!

Государственное бюджетное учреждение Ивановской области «Центр кадастровой оценки» направляет пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости земельных участков в отношении которых подано заявление в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Приложение: на 4 л.

Директор

Д. С. Мочалов

исп. Ф. В. Шувалов
8(4932)70-01-21

Пояснения по определению кадастровой стоимости.
Земельный участок с кадастровым номером 37:10:010422:207 расположен в Лухском муниципальном районе
Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:10:010422:207	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Лухский район	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	для ведения сельскохозяйственного производства	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	1 620 198	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 6 «Производственная деятельность»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	01.180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на торг	
	Корректировка на условия рынка	
	Корректировка на местоположение	
	Корректировка на площадь	
Кадастровая стоимость, руб.	3 434 819,76	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	2,12	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	3 153 423,73	
Рыночная стоимость, руб.	1 750 000	
Процент снижения, %	49,1	

¹ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по состоянию на 01.01.2020.

² Методические указания о государственной кадастровой оценке утвержденные приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226.

³ Отчет от 07.09.2020 №1 «Об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель сельскохозяйственного назначения, земель водного и лесного фонда на территории Ивановской области», на основании которого приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.10.2020 № 80 утверждены результаты определения кадастровой стоимости.

Пояснения по определению кадастровой стоимости.

Земельный участок с кадастровым номером 37:10:010422:214 расположен в Лухском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:10:010422:214	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Лухский район	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	для ведения сельскохозяйственного производства	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	1 373 941	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 6 «Производственная деятельность»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	01.180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на торг	
	Корректировка на условия рынка	
	Корректировка на местоположение	
	Корректировка на площадь	
Кадастровая стоимость, руб.	2 912 754,9	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	2,12	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	2 679 184,95	
Рыночная стоимость, руб.	1 484 000	
Процент снижения, %	49,1	

¹ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по состоянию на 01.01.2020.

² Методические указания о государственной кадастровой оценке утвержденные приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226.

³ Отчет от 07.09.2020 №1 «Об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель сельскохозяйственного назначения, земель водного и лесного фонда на территории Ивановской области», на основании которого приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.10.2020 № 80 утверждены результаты определения кадастровой стоимости.

Пояснения по определению кадастровой стоимости.

Земельный участок с кадастровым номером 37:10:010422:216 расположен в Лухском муниципальном районе Ивановской области

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:10:010422:216	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Лухский район	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	для ведения сельскохозяйственного производства	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	2 100 399	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 6 «Производственная деятельность»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	01.180 «Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на торг	
	Корректировка на условия рынка	
	Корректировка на местоположение	
	Корректировка на площадь	
Кадастровая стоимость, руб.	4 452 845,88.	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	2,12	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	4 074 774,06.	
Рыночная стоимость, руб.	2 268 000.	
Процент снижения, %	49,1	

¹ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по состоянию на 01.01.2020.

² Методические указания о государственной кадастровой оценке утверждены приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226.

³ Отчет от 07.09.2020 №1 «Об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель сельскохозяйственного назначения, земель водного и лесного фонда на территории Ивановской области», на основании которого приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.10.2020 № 80 утверждены результаты определения кадастровой стоимости.

Пояснения по определению кадастровой стоимости.

Земельный участок с кадастровым номером 37:05:021323:88, расположенный по адресу: Ивановская область, Вичутский район, южнее д. Цепики вдоль автодороги Ковров-Шуя-Кинешма.

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:05:021323:88	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Ивановский район, 15 км, а/д Иваново-Родники, в районе д. Малинки, строение I.	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	Для базы отдыха	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв. м	21 060	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 5 «Отдых (рекреация)»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	5.2.1 «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Индивидуальная оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.12 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Корректировка на торг	
	Корректировка на условия рынка	
	Корректировка на передаваемые права	
	Корректировка на вид использования участка	
	Корректировка на площадь	
	Корректировка на местоположение	
	Объекты, повышающие стоимость земельного участка	
Кадастровая стоимость, руб.	Корректировка на рельеф	
	11 688 652,71	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	555,01	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	7 731 757,8	
Рыночная стоимость	3 044 000	
Процент снижения, %	74%	

¹ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по состоянию на 01.01.2020.

² Методические указания о государственной кадастровой оценке утверждены приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226.

³ Отчет от 07.09.2020 №1 «Об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель сельскохозяйственного назначения, земель водного и лесного фонда на территории Ивановской области», на основании которого приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.10.2020 № 80 утверждены результаты определения кадастровой стоимости.



Департамент управления имуществом Ивановской области

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ИВАНОВСКОЙ
ОБЛАСТИ «ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ»**

153012, г. Иваново, ул. Судорина, 44, кабинет 32, тел. (4932) 76-01-21, Е-мейл: ok@ok32.ru

от 14.08. 2022 г. № 114
(на № _____)

Начальнику Департамента
управления имуществом
Ивановской области
Председателю комиссии по
рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости

С.Ю. Рошину

пер. Пограничный, д.18
г. Иваново 153002

О направлении пояснений, связанных
с определением кадастровой стоимости

Уважаемый Сергей Юрьевич!

Государственное бюджетное учреждение Ивановской области «Центр кадастровой оценки» направляет справку о замечаниях, связанных с определением рыночной стоимости земельных участков, в отношении которых поданы заявления в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Приложение: на 1 л.

Директор

Д. С. Мочалов

**Справка о замечаниях к отчету об оценке № 17-01.22 от 20.01.2022г. в
отношении земельного участка 37:05:021323:88.**

1. Приведенные в отчете об оценке №17/01-22 от 20.01.2022г. сведения не соответствуют порядку, указанному в пункте 8 Федерального стандарта оценки № 3 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года (далее по тексту – ФСО № 3).
2. В нарушении ст. 11 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. Отсутствует точное описание объекта оценки:

А) Корректировка на местоположение применена не верно (страница отчёта 42), не соответствует таблице приведенной в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. на странице 81.

Б) На странице 42 отчета №17/01-22 приведена излишняя информация об объектах сельскохозяйственных предприятий, организация, учреждений АПК;

В) Отсутствуют обоснования и расчеты применения корректировки по местоположению (страница 42);

Г) При использовании справочника оценщика под редакцией Лейфера Л.А. не все пенообразующие факторы учтены, а именно: статус НП, расположение относительно автомагистралей наличие свободного подъезда к участку и т.д.

Допущенные нарушения законодательства регулирующего оценочную деятельность относятся к категории существенных (влияющих на расчетную стоимость объекта оценки). Указанный размер рыночной стоимости объекта оценки, не может рассматриваться в качестве обоснованной.

**Справка о замечаниях к отчету об оценке № 08/11-21 от 08.11.2021г. в
отношении земельных участков 37:10:010422:207, 37:10:010422:214,
37:10:010422:216.**

Замечания отсутствуют.

Исполнитель Низкошапка М.К.
8(4932)70-01-21, (доб. *225)
cko@cko37.ru



**Ивановский муниципальный район
Ивановской области**

Администрация Ивановского муниципального района

153008, г. Иваново, ул. Постышева, д. 46, тел./факс 30-03-96, E-mail: adm.ivrn@ivreg.ru

« 08 » 02 2022 г.
на вх. № 548-02 от 01.02.2022

№ 87-03

Секретарю комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости ГБУ Ивановской
области «Центр кадастровой оценки»
Шувалову Ф.В.
commission@cko37.ru

Уважаемый Филипп Вячеславович!

Администрация Ивановского муниципального района (далее по тексту - Администрация), рассмотрев Ваше уведомление от 01.02.2022 года № 79 о проведении заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Департаменте управления имуществом Ивановской области в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:05:021323:88, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, 15 км а/д Иваново-Родники, в районе д. Малинки, строение 1, категории земель «Земли особо охраняемых территорий и объектов», с разрешенным использованием «для базы отдыха», площадью 21 060 кв.м (далее по тексту - Участок), находящегося в частной собственности, сообщает следующее.

Информация об аналогах Участка в Администрации отсутствует.

Вместе с тем, при понижении кадастровой стоимости Участка до его рыночной стоимости произойдет снижение поступлений в Бюджет Куликовского сельского поселения Ивановского муниципального района.

На основании вышеизложенного, Администрация против установления кадастровой стоимости Участка, в соответствии с рыночной стоимостью.

Просим озвучить нашу позицию на заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Исполняющий обязанности Главы
Ивановского муниципального района

Исп. А.В. Вераксо, тел. 8 (4932) 26-31-16

Н.А. Зайцев



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛУХСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

155270 Ивановская область, п. Лух, ул. Октябрьская, 4, тел./факс 8(49344) 2-13-45

« 03 » 02 2022 год

№ 217

Секретарю комиссии ГБУ
Ивановской области
«Центр кадастровой оценки»
Ф.В.Шувалову

153012 г. Иваново, ул. Суворова, д.44

Уважаемый Филипп Вячеславович!

На Ваш запрос от 01.02.2022 г № 82 Администрация Лухского муниципального района Ивановской области, по установлению кадастровой стоимости объектов недвижимости:

-земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:207, расположенного по адресу: Ивановская область, Лухский район;

-земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:214, расположенного по адресу: Ивановская область, Лухский район, южнее д. Шельгино;

-земельного участка с кадастровым номером 37:10:010422:216, расположенного по адресу: Ивановская область, Лухский район, в 1 м по направлению на восток от д. Лубеньки

в размере их рыночной стоимости не возражает.

Заместитель главы администрации
Лухского муниципального района,
председатель комитета по управлению
муниципальным имуществом и земельным
отношениям

В.Н. Смирнов

ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_1100000_kv_m_ploshchadyu_11000_sotok_ivanovskaya_oblast_gavrilovo_posad_ivan...

С/Х назначения в продажу			
Цена:	1 490 000 Р	Площадь участка:	110 га
Цена за га:	13 545 Р	Дата публикации:	28 мая 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 23:00
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	6823321260
Тип объявления:	активный		

Описание

Продается участок 110 (сто десять) гектар в Гаврилово-Посадском районе Ивановской области. Участок привлекает к деревне Гаврилово расположен с одной стороны вдоль асфальтированной дороги и с другой стороны вдоль реки Мерлы. К участку подведен газ, электричество. Земля сельскохозяйственного назначения.

Стр.65 Отчета об оценке №08/11-21:



Принятая оценщиком в расчет дата предложения к продаже аналога №3 (май.2016), не соответствует фактической дате публикации предложения, указанной в объявлении о продаже:

май.2019. Соответственно оценщиком неверно определены период индексации и значение корректировки к цене аналога №3, которая применяется в расчетах и **влияет на полученный итоговый результат стоимости объекта оценки (его частей).**

В данном случае оценщиком нарушены требования:

- п.3 ФСО №3 (отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения);
- п.5 ФСО №3 (содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке)).

2. Нарушение требований ФСО №7 к заданию на оценку объекта недвижимости в части обязательности изложения информации, дополнительной к указанной в п.17 ФСО № 1.

Стр.4 Отчета об оценке №08/11-21:



ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации и каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки состоит из 3 земельных участков.
--	--

Оценщиком, в указанном пункте задания на оценку, **не описан должным образом состав объекта оценки, не указаны сведения, достаточные для идентификации объекта оценки и каждой из его частей.**

В данном случае оценщиком нарушены требования:

- п.8 ФСО №7 (задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1 информацию: состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)).

3. Неполное (неточное) описание объекта оценки.

Стр.16 Отчета об оценке №08/11-21:

6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

6.1.3.1 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Таблица 1

Местоположение объекта оценки		
Расположение участка	Земельные участки расположены в черте Ивановской области	
	Кадастровый номер	Адрес объекта
	37:10:010422:214	Ивановская область, Лухский район, южнее д. Шелыгино
	37:10:010422:207	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Котово. Участок находится примерно в 1 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Лухский
	37:10:010422:216	Ивановская область, Лухский район, в 1 м по направлению на восток от д. Лубеньки
Общая характеристика земельного участка		
Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
37:10:010422:214	1 373 941	2912754.92
37:10:010422:207	1 620 198	3434819.76
37:10:010422:216	2 100 399	4452845.88
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	Для ведения сельскохозяйственного производства	
Текущее использование	Для ведения сельскохозяйственного производства (пашни)	
Информация об износе объекта оценки	Земельный участок не подвержен износу	
Информация об устаревании объекта оценки	Земельный участок не подвержен устареванию	
Наличие коммуникаций	отсутствуют	
Рельеф местности	равнина (данные визуального осмотра)	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	не установлены	

Стр.31 Отчета об оценке №08/11-21:

1) Местоположение с точки зрения климатических условий (оцениваемые участки и земельные участки из аналитической таблицы 5 расположены на территории Ивановской области, которая относится ко II климатическому поясу¹, соответственно климатические условия идентичны; данный параметр не отразится на стоимости объектов оценки),

2) Локальное местоположение - удаленность от пунктов реализации с/х продукции. В районах расположения земельных участков из аналитической таблицы 5 и объектов оценки существуют крестьянско-фермерские хозяйства и иные объекты агропромышленного комплекса, которые занимаются реализацией сельскохозяйственной продукции²; данный параметр не отразится на стоимости объектов оценки.

3) Расположение земельных участков в зависимости от удаленности от областного центра.

Оценщик в качестве существенных элементов сравнения выделяет «удаленность относительно областного центра», «удаленность от пунктов реализации с/х продукции», однако при описании объекта оценки данные характеристики объекта оценки не указаны.

В данном случае оценщиком нарушены требования:

- ст.11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в отчете должно быть указано: точное описание объекта оценки).

4. Неполный перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения (в части объявлений о продаже аналогичных объектов).

Стр.14 Отчета об оценке №08/11-21:

5.4. Перечень источников информации, используемых при проведении оценки

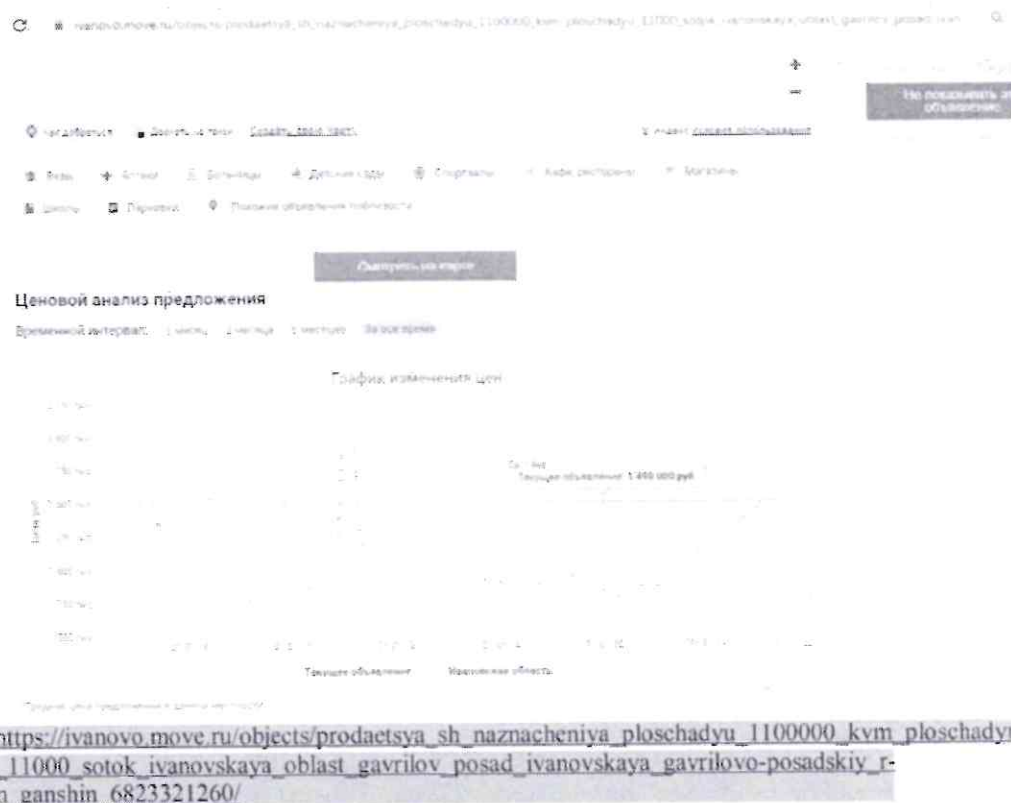
В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Ниже приведен перечень данных документов, источников информации, а также законодательных актов, нормативных документов и литературы, используемой оценщиком при составлении настоящего отчета.

Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН КУВИ-002/2020-21433011 от 16 сентября 2020г. 2. Выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости на земельные участки с кадастровыми номерами: 37:10:010422:214, 37:10:010422:207, 37:10:010422:216 3. Информационное письмо, от 07.11.2021 от Кабанова П.А
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	1. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) информационный сайт http://www.gks.ru. 2. Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru 3. Объявление о продаже аналогичных объектов, сайты www.iv-land.ru, www.kn37.pf, www.ivanovodom.ru, www.sistema-treid.ru, www.avito.ru, http://web.archive.org/, www.cian.ru, www.domofond.ru

14

Стр.65 Отчета об оценке №08/11-21:



65

Отсутствует ссылка на сайт <https://ivanovo.move.ru/>, являющийся источником информации по аналогу №3, что противоречит смыслу указанного оценщиком п.3 перечня использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а именно: «3. Объявление о продаже аналогичных объектов, сайты».